



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía.

de fecha 2 MAY 2002

Valencia, 14 MAY 2002

EL SECRETARIO GENERAL, P. D.

### MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL ÁREA S.U.N.P. Nº 3

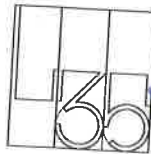
#### AVENIDA DE FRANCIA

#### EN EL AMBITO DE LA MANZANA Nº 73

Abril 2002

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 28 de Junio de 2001

Valencia, 8 JUL 2002  
El Secretario General,  
P. D.



**L35**

ARQUITECTURA • URBANISMO • INGENIERIA • GESTION

BARCELONA - 08006 - Av. Diagonal, 466 6º - Tel +(34) 932 922 299 - Fax +(34) 934 160 530 - e.mail [L35.bcn@L35.com](mailto:L35.bcn@L35.com)

MADRID - 28013 - c/ Encarnación, 10 1º D - Tel +(34) 915 474 916 - Fax +(34) 915 478 256 - e.mail [L35.mad@L35.com](mailto:L35.mad@L35.com)

[L35.com](http://L35.com)

## **INDICE**

---

### **A. MEMORIA**

#### **1. Información Previa**

- 1.1. Presentación
- 1.2. Antecedentes
- 1.3. Objeto, motivos y justificación de la modificación
- 1.4. Marco legal de actuación
- 1.5. Planeamiento vigente

#### **2. Descripción de la modificación propuesta y justificación pormenorizada de la intervención**

- 2.1. Ordenación de la parcela y su entorno
- 2.2. Ordenación de volúmenes de edificación
- 2.3. Asignación de usos

#### **3. Desarrollo normativo de los términos de la modificación**

- 3.1. Condiciones generales de la edificación
- 3.2. Régimen urbanístico y ámbitos de Estudios de Detalle
- 3.3. Red viaria y espacios libres
- 3.4. Desarrollo y aplicación del TITULO QUINTO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN de las Ordenanzas del Plan Parcial avenida de Francia

#### **Disposición Derogatoria**

### **B. PLANOS**

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN, ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO**

- 4.01. Plano de zonificación y usos (común a Ordenación)
- 4.02. Planos de ordenación y régimen urbanístico
- 4.03. Red viaria y espacios libres

## **PLANOS DE ORDENACIÓN. MODIFICACIÓN PROPUESTA**

- 4.1. Zonificación y usos (común a Información)
- 4.2. Régimen urbanístico
- 4.3. Red viaria y espacios libres
- 4.4. Ordenación de la edificación
  - Alturas y plantas máximas edificables
- 4.5.1. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTA 1
- 4.5.2. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTA 2
- 4.5.3. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTA 3
- 4.5.4. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTA 4
- 4.5.5. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTA 5
- 4.5.6. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTA 6
- 4.5.7. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTAS 7 a 9
- 4.5.8. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTA 10
- 4.5.9. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTAS 11 a 13
- 4.5.10. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTA 14
- 4.5.11. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTA 15
- 4.5.12. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTA 16
- 4.5.13. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTAS 17 a 20
- 4.5.14. Áreas de cómputo de superficies construidas PLANTA 21

## **A. MEMORIA**

### **1. INFORMACIÓN PREVIA**

#### **1.1. Presentación**

El presente documento contiene una propuesta de modificación puntual del Plan Parcial área S.U.N.P. nº 3 avenida de Francia en el ámbito de la parcela señalada con el nº 73 del mismo.

Se redacta por iniciativa de la entidad "OCEANIC CENTER, S.A." actual propietaria de la totalidad de los terrenos de la manzana.

#### **1.2. Antecedentes**

Sobre el ámbito conjunto de las manzanas nº 72, 73 y 74 se tramitó una modificación puntual del Plan Parcial de la avenida de Francia, modificación que fue aprobada definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno de Valencia en sesión celebrada el 29 de octubre de 1999. Esta modificación constituye por tanto el ámbito normativo inmediato al que debe hacer referencia nuestra propuesta de modificación.

#### **1.3. Objeto, motivos y justificación de la modificación**

El Plan Parcial de la avenida de Francia incorporó en su origen una ordenación bastante detallada de las características de la edificación en el ámbito de las tres parcelas previstas para uso dominante terciario, parcelas nº 72, 73 y 74. Esta ordenación incluía la definición de alineaciones, alturas y volúmenes de edificación, así como la concreción de los espacios libres y de los espacios ocupados por la edificación en el interior de cada una de las tres manzanas.

Los entonces propietarios de las parcelas nº 72 y 73, (con la aquiescencia del Ayuntamiento de Valencia propietario de la manzana nº 74) justificaron la necesidad de suprimir las concreciones que incorporaba el planeamiento sobre la ordenación interior, al objeto de hacer viable la implantación de los usos terciarios previstos, en las condiciones reales que el mercado inmobiliario podía llegar a absorber. De esta manera se cambió la ordenación inicial por otra que basculaba al extremo contrario en cuanto a ordenación de espacios y volúmenes de edificación, fiando la concreción de estos aspectos a los propios proyectos de edificación. En resumen la ordenación vigente al día de hoy establece estrictamente los metros totales edificables, la ocupación máxima permitida (aquí con una pequeña concreción en cuanto a determinadas áreas libres obligadas), el máximo número de plantas edificables, y las alturas máximas de cornisa.

Con estos parámetros resulta "a priori" una amplia libertad de ordenación para el Proyecto arquitectónico que desarrolle la edificación en cada una de las manzanas pero sin embargo conlleva una evidente y efectiva restricción tipológica respecto de las posibilidades de implantación de los usos posibles o previsibles. Efectivamente, si se analizan los parámetros de la manzana nº 73 resulta que se autoriza la edificación en el 80 % de su superficie, es decir, sobre un área de 10.495 m<sup>2</sup>. de suelo, sobre la cual se puede edificar un total de 69.069 m<sup>2</sup> de techo, lo que genera un sólido edificado absoluto de casi 7 plantas de altura. El máximo de plantas autorizado es de 12 y además una parte muy importante de la manzana, los frentes a calle 14 y calle 12, está afectada por restricciones adicionales de altura (limitados a 35 mts. lo que significa en términos de uso terciario una máximo de 7 plantas). Resulta por tanto que cualquier ordenación obedecerá a una tipología de edificio compacto, apropiado en todo caso para alojar grandes superficies comerciales y, muy particularmente idóneo para la tipología de "gran almacén".

Es público al día de hoy que una conocida firma comercial ha iniciado ya los trabajos de construcción de unos grandes almacenes sobre la totalidad de la manzana contigua señalada con el nº 72 del Plan. Esta circunstancia unida a la consideración del gran volumen edificable disponible sobre la manzana nº 73 ha llevado a la entidad propietaria de los terrenos a desarrollar una propuesta de implantación general de usos y edificación desarrollada entorno a dos premisas básicas:

- a. La reducción de la superficie total destinada a uso estrictamente comercial.
- b. La concreción de la ordenación terciaria en una tipología de centro complementario del "gran almacén" contiguo en construcción.

Estas dos premisas conllevan dos conclusiones evidentes e inmediatas.

1. La necesidad de incorporar otros usos no estrictamente terciarios al objeto de completar la edificabilidad máxima autorizada.
2. La necesidad de generar espacios arquitectónicos "no compactos" que permitan la diversificación e implantación de los usos distintos a alojar así como, dentro del ámbito comercial, la implantación de establecimientos de pequeña y mediana superficie.

La conversión de estas dos premisas en objetivos a cumplir es buena para el promotor en la medida en que asegura la viabilidad de la implantación y es igualmente conveniente para el

sector en el que se asienta y en definitiva para la ciudad ya que se limita el volumen total de edificación destinada a uso estrictamente comercial, incorporando en el entorno otros usos como son el hotelero y el de oficinas que son plenamente complementarios con el principal, tanto en términos de accesibilidad y movimiento de personas y vehículos como en términos de intensidad y simultaneidad de uso dentro del ciclo diario o del ciclo semanal.

Para la consecución de estos objetivos resulta necesaria la modificación puntual que aquí se propone, cuyo contenido tiene el valor añadido de establecer, antes que el Proyecto de edificación, una ordenación muy detallada de la manzana objeto de la actuación.

#### **1.4. Marco legal de actuación**

La formulación y tramitación de esta modificación puntual se debe atener a lo establecido al respecto en la Ley de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de noviembre) según las pautas expresamente establecidas para la revisión y modificación de los planes concretadas en los art. 55.1.y 27.1. de dicha Ley.

El Plan Parcial de la avenida de Francia establece asimismo en su art. 03. "Vigencia y Modificación del Plan Parcial que "...Su contenido podrá alterarse a través de su modificación con sujeción a la legislación vigente...".

Como quiera que la presente propuesta contiene una ordenación en detalle de la manzana objeto de actuación, pueden perfectamente entenderse de aplicación las condiciones generales que para la formulación de Estudios de Detalle se establece en el Capítulo Segundo del Título Segundo de las Ordenanzas del Plan Parcial de la Avenida de Francia. El cumplimiento de estas condiciones resulta evidente a la vista del contenido de nuestra propuesta.

El epígrafe 3 de esta Memoria contiene el desarrollo normativo en términos de ordenanza, que unido a los nuevos planos de ordenación establecen el nuevo ámbito normativo por sustitución de los mismos preceptos contenidos en la normativa actualmente vigente, que quedará modificada para el ámbito estricto de la manzana nº 73.

#### **1.5. Planeamiento vigente**

Como ya se ha indicado el planeamiento vigente que resulta modificado es, por orden de prelación, en primer lugar la modificación puntual del Plan Parcial área S.U.N.P. nº 3 avenida de Francia manzanas nº 72, 73 y 74 que queda derogada en el ámbito de la manzana nº 73 y, en segundo lugar, las determinaciones del propio Plan Parcial de la avenida de Francia en

todos los extremos afectados por esta modificación. Permanecen vigentes todas las determinaciones del Plan no afectadas por este documento.

## **2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA INTERVENCIÓN**

### **2.1. Ordenación de la parcela y su entorno**

Nuestra propuesta se concreta en los planos de ordenación 4.2. al 4.5. donde se establecen las áreas previstas para alojar la edificación, se determinan los espacios libres de la manzana y se concreta la planta viaria del entorno inmediato adaptada a los accesos de todo tipo, vehículos, peatones y mercancías al complejo. A la vista de los mismos cabe hacer las siguientes consideraciones;

Los espacios libres de parcela, establecidos por la anterior modificación puntual en un mínimo del 20 % de la superficie, se concretan ahora en dos áreas distintas. La primera es la banda contigua a la calle nº 14 que desde el entronque con la calle nº 13 conduce hasta la calle Menorca a través de la calle 12 con un ancho constante de 10 mts. Se mantiene por tanto esta determinación de planeamiento que fue expresamente establecida en el acuerdo plenario de aprobación definitiva de la anterior modificación. El espacio libre así generado deberá servir a la mejora y ampliación del ámbito de tránsito peatonal en este entorno de la red viaria. Se genera un itinerario peatonal amplio que mantiene su continuidad con los establecidos para el interior de las parcelas nº 72 y 74 cuyo conjunto constituye un eficaz desahogo a la vista de la importancia de las implantaciones comerciales previstas. A tal fin, como luego se verá, se establece que la rasante de este espacio libre mantenga continuidad funcional con la de la acera pública a la que recae. En esta área está expresamente permitido por las ordenanzas actuales disponer de elementos técnicos tales como chimeneas de ventilación del sótano u otros, así como accesos peatonales abiertos, a efectos de evacuación de las plantas bajo rasante. El proyecto de edificación integrará estos elementos en las áreas ajardinadas correspondientes, de manera que se garantice en cualquier caso un recorrido pavimentado peatonal neto y continuo en el interior de la parcela, con una anchura libre mínima de 5 mts. Este espacio libre podrá quedar afectado por los vados de acceso de vehículos al aparcamiento y de acceso de vehículos al muelle de carga y descarga de mercancías.

El área grafiada de este espacio libre tiene una superficie total de 1.326,77 m<sup>2</sup>., superior al 50 % del total de espacios libres previstos en la vigente ordenación que era de 1.312 m<sup>2</sup>., (el 50 % del 20 % de 13.119,94 m<sup>2</sup>.) con lo que no se altera la determinación que al respecto quedó expresamente establecida en el propio acuerdo plenario de 29 de octubre de 1999 de aprobación definitiva.

El resto de espacios libres se concreta en el diseño de una calle peatonal interna que, sirviendo a la función de galería comercial abierta, conecta con un trazado circular los dos accesos peatonales al complejo, situados el principal frente a la rotonda contigua y el otro en la calle Menorca frente a uno de los previsibles accesos peatonales al Centro Comercial en construcción. En esta calle interior se desarrollan dos niveles principales de circulación peatonal. El inferior, situado en planta semisótano a una rasante de 3,00 mts. por debajo de la acera en el punto de referencia y el superior situado en una rasante 1,40 mts. por encima del punto de la acera indicado y que se establece con un estrecho margen de continuidad respecto de la vía pública. El acceso a estos niveles se efectuará por escaleras, rampas, ascensores y escaleras mecánicas, de manera que quede garantizada su accesibilidad para todos los peatones incluidos los minusválidos.

En este documento se propone también la adaptación en detalle del trazado viario de las calles 12, 14 y sobre todo la 15, en los ámbitos de las mismas recayentes a los frentes de la parcela.

El complejo que se pretende edificar tendrá, en todo caso, una edificabilidad muy alta concentrada sobre una parcela relativamente pequeña, para usos que tienen requerimientos importantes en cuanto a reserva de aparcamientos de vehículos. Adicionalmente, la naturaleza del subsuelo, ya conocida y con presencia de agua freática en la cota -4,50 metros, hace que sea muy complicado construir un número elevado de plantas de sótano. Estas circunstancias aconsejan el desarrollo en extensión de la huella del aparcamiento, ocupando parcialmente el subsuelo de las vías colindantes, en régimen de concesión administrativa, concesión que se encuentra actualmente en trámite, con fecha de solicitud 25 de febrero de 2002, según el expediente número 285/2002 del Servicio Municipal de Patrimonio. El trazado viario que aquí se propone para el tramo contiguo de la calle nº 15 contempla esta circunstancia, incorporando una previsión inicial para el emplazamiento de las rampas de acceso al aparcamiento en régimen de concesión. Esta ubicación es aproximada y deberá ajustarse su situación definitiva en el propio Proyecto de obra, supervisado a su vez en el trámite de la propia concesión. En cualquier caso estos accesos serán complementarios de los principales al aparcamiento del complejo, que deberán alojarse necesariamente en el interior de la parcela de propiedad privada.

El trazado de la calle 15 se modifica también para mejorar las condiciones de salida del aparcamiento del complejo, eliminando parcialmente la dársena de aparcamiento en superficie actualmente existente y sustituyéndola por tres carriles de circulación y un aparcamiento para taxis, que aseguren un adecuado tránsito de vehículos hasta la rotonda en la calle Menorca.



Sobre los trazados viarios que aquí se proponen, el Proyecto de edificación conjunto de la manzana podrá efectuar los pequeños ajustes o correcciones derivadas del estudio en profundidad de cada uno de los elementos de acceso y circulación de personas y vehículos.

## **2.2. Ordenación de volúmenes de edificación**

Nuestra propuesta contiene los siguientes elementos arquitectónicos

- a. Un basamento que con cuatro plantas de altura ocupa la totalidad del ámbito de la manzana salvo las dos áreas de suelo libre de edificación reseñadas en el punto anterior. Está destinado a alojar este cuerpo los usos propiamente comerciales y de ocio, quedando su configuración arquitectónica perfectamente diferenciada en dos cuerpos ubicados a un lado y otro de la calle peatonal interior.
  
- b. El cuerpo mayor de los anteriores termina en una azotea a nivel de suelo de la planta 5ª de la que emergen dos volúmenes destinados a alojar sendos hoteles, así como un tercer volumen donde se ubicarían las salas superiores del complejo multicines del Centro Comercial. Para el hotel de menor categoría se prevé un total de seis plantas a partir de la propia planta 5ª, lo que supone en este punto de la ordenación diez plantas sobre rasante, es decir, dos menos de las hoy autorizadas por el Plan. Para el mayor de los hoteles se prevé un total de diez plantas para el cuerpo mayor y once para el pequeño volumen adosado junto a la entrada principal lo que supone totales absolutos de catorce y quince plantas es decir dos y tres más que las actualmente autorizadas.

Este aumento de altura es de muy escasa entidad y se produce en una calle de servicio a la que recaen del otro lado las partes traseras de viviendas de tipología pasante, situadas en el bloque ya edificado que recae directamente a la prolongación del Paseo de la Alameda. El ancho de la calle es de 39,50 mts. y la altura de cornisa máxima que se propone es de 57 mts. lo que supone una relación muy aceptable ancho-alto de 1:1,44. Se puede observar también que el volumen de nuestro complejo queda situado justamente al norte del edificio de viviendas indicado por lo que no se producirá ninguna interferencia negativa en su soleamiento. Cabe adicionalmente observar que la alineación de este bloque se retira levemente de la de parcela en esta calle, aumentando un poco la distancia entre cuerpos de edificación en la misma.

El volumen que alojaría las salas de cines emerge el equivalente a dos plantas desde esta planta 4ª, para un total asimilado de seis plantas tipo, es decir, seis menos que las autorizadas actualmente. Hay que destacar aquí que la altura de cornisa en el arranque

perimetral está actualmente limitada a 35 mts., y que esta propuesta la rebaja inclusive hasta los 31 mts. para el arranque de la estructura de cubierta. Estas consideraciones son de indudable importancia en aras a preservar y sin duda mejorar, las condiciones ambientales de las viviendas que actualmente se encuentran en construcción, recayentes al complejo desde las manzanas contiguas (manzanas nº 12, 13 y 23 del PAU avenida de Francia). Una regulación específica para las salas de cine se desarrolla en los epígrafes normativos de este documento.

- c. El segmento menor del basamento comercial de cuatro plantas, recayente a la calle Menorca, se prolonga a partir de la planta 5ª inclusive con leves modificaciones en su configuración volumétrica, para alojar el edificio de oficinas del complejo.

Este cuerpo de edificación, con una geometría y un tratamiento exterior que se pretende singular, concentra los excesos de edificabilidad que no pueden ser razonablemente dispuestos por debajo de la actual altura reguladora máxima de doce plantas, y los concentra en el área más alejada de los edificio de viviendas colindantes, al objeto de producir con éstos la menor interferencia visual y ambiental. La calle Menorca tiene un ancho de 40 mts. y al otro lado de la calle se alojarán unos grandes almacenes que, es sabido, son edificios que tienen un muy bajo requerimiento de conexión interior-exterior, y por tanto escasa o nula interferencia se puede presumir al respecto. En otro orden de consideraciones la calle Menorca está integrada dentro del conjunto denominado Bulevar Sur, para el que está previsto la construcción de un puente sobre el antiguo cauce del río que conecte la rotonda contigua con la situada al otro lado en la autovía de El Saler. Se trata pues de un itinerario de gran escala, de ámbito metropolitano, en el que resulta coherente integrar un edificio singular que actuando de seña de identidad del complejo se convierta también en uno de los referentes visuales del sector de la ciudad en el que se encuentra.

### **2.3. Asignación de usos**

Como ya se ha indicado en el epígrafe 1.3. la consideración fundamental es la diversificación de los usos y su concreción en los términos que ya se han ido indicando y que se resumirían aquí de la siguiente manera;

- a. Uso terciario en la categoría comercial (Tco.3) y recreativo (Tre.1 a 4) para todo el basamento de cuatro plantas, (incluso el volumen de dos plantas adicionales emergentes para cines).

Este mismo uso es el previsto a alojar en la planta semisótano del complejo, constituyendo un conjunto básico de Centro Comercial desarrollado en cinco plantas. Se destinarán a estos usos Tco.3 y Tre. 1 a 4 aproximadamente el 50 % de la edificabilidad máxima autorizada, es decir unos 34.000 m2 computables sobre rasante.

- b. Uso terciario hotelero en la categoría de Hoteles (Tho.1) que incluiría dos establecimientos hoteleros en cada uno de los dos edificios indicados. En el interior de los establecimientos se dispondrán los usos internos complementarios que el Proyecto requiera en cada caso, estando previsto expresamente alojar las áreas generales de restauración, cafetería y similares en la planta inferior, es decir en la planta número 5 del conjunto y está previsto asimismo alojar un restaurante vinculado al hotel de mayor categoría entre las plantas 13ª y 14ª del cuerpo cuadrado de edificación que aloja este establecimiento.

El acceso a las plantas de recepción de los dos hoteles se producirá desde un vestíbulo situado en planta baja, recayente a la calle nº 15, desde el que mediante un grupo de ascensores se llegará a otro vestíbulo común en planta 5ª desde el que se accede a cada uno de los dos establecimientos hoteleros. Al conjunto del uso hotelero se destinarían aproximadamente 15.000 m2 de edificación.

- c. El uso terciario en la categoría locales de oficina (Tof.2) se alojaría en las dieciocho plantas superiores del edificio singular recayente a la calle Menorca. Se dispondrá un vestíbulo de acceso de personas con entrada desde la propia calle Menorca y desde el interior del propio complejo comercial para, mediante el uso de los ascensores acceder directamente a las plantas de oficinas. Se destinaría a este uso un total aproximado de 20.000 m2.

### **3. DESARROLLO NORMATIVO DE LOS TÉRMINOS DE LA MODIFICACIÓN**

En base a la descripción y justificación anterior resulta la redacción modificada y las precisiones al articulado de la normativa actual, que a continuación se relaciona, que sustituye a los epígrafes equivalentes actuales del Plan Parcial y de su modificación posterior

### **3.1. Condiciones Generales de la edificación del Plan Parcial avenida de Francia modificado**

#### **CAPÍTULO QUINTO: TERCARIO DOMINANTE (TED)**

#### **SECCIÓN PRIMERA: AMBITOS Y USOS**

##### **6.13 AMBITOS**

No sufre alteración

##### **6.14 USOS**

Se mantiene el régimen de los admitidos por el Plan Parcial.

Se concreta la admisión de los usos Tco.3, Tre.1 a 4, Tho.1 y Tof.2 con la salvedad expresa de que a los efectos de su implantación se considerará siempre el complejo como edificio de uso exclusivo en cada caso, manteniéndose la única limitación de que los usos Tho. y Tof. se sitúen por encima de los Tco.3, salvo lo que afecte a los espacios de acceso y circulación desde la vía pública hasta los establecimientos. Los usos Tre. se podrán alojar en cualquier nivel del complejo comercial Tco.3.

#### **SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACION**

##### **6.15 CONDICIONES DE LA PARCELA**

1. No se alteran las condiciones de parcela mínima edificable vigentes.
2. Parámetros de emplazamiento

La edificación podrá ocupar todos los espacios previstos grafiados en los planos de ordenación.

Sobre la calle peatonal interior, se podrán disponer hasta la 4ª planta inclusive, pasos abiertos de conexión entre los dos ámbitos de edificación a uno y otro lado de dicha calle, realizados según las condiciones que se establecen en el artículo 6.16.8. c. siguiente.

Se podrán disponer elementos de cubrición total o parcial de la calle tales como lucernarios, pérgolas, toldos, etc., destinados a mejorar las condiciones ambientales y de confort de uso. Se deberá mantener en cualquier caso el carácter de espacio "abierto" al exterior.

#### 6.16. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

1. En el ámbito de la manzana nº 73 las edificaciones con uso dominante no residencial que respondan a un proyecto Unitario en bloques exentos y completos, la altura máxima de cornisa podrá calcularse según el artículo siguiente.

2. Las alturas máximas de cornisa quedan expresadas en las secciones del Anteproyecto adjunto y han sido establecidas en función de los usos con arreglo a los siguientes criterios:

H1 = 6,30 mts. planta baja

H2, 3, 4 = 5,00 mts. para cada planta adicional de uso comercial hasta la cuarta inclusive

H5 = 7,00 mts. para las plantas de acceso general a hoteles en planta quinta

HH = 3,60 mts. para cada planta adicional de uso hotel

HO = 4,00 mts. para cada planta adicional de uso oficinas

En estas mismas secciones se justifica el cumplimiento de las condiciones de altura establecidas en la actualidad por la Modificación Puntual del Plan Parcial.

**2.bis.** Excepcionalmente, las plantas que alojen salas de cine podrán tener una altura de 10 metros en el ámbito estricto del establecimiento al que pertenezcan. Se autoriza la utilización de los espacios residuales generados bajo gradas, que no computarán a efectos de edificabilidad cuando se destinen a usos complementarios y de servicios de las salas y su altura libre no sea superior a 2,50 metros. Estas áreas de servicio tampoco computarán a efectos de cálculo de número total de plantas edificadas.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a. No se permiten cubiertas inclinadas que supongan la creación de desvanes o espacios adicionales que pudieran devenir utilizados en usos lucrativos. Se autorizan remates

o cubiertas inclinadas cuyo empleo esté justificado en términos compositivos o arquitectónicos, y/o que sirvan para ocultar de vistas las instalaciones dispuestas en azoteas.

b. Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones podrán situarse libremente en la planta pero necesariamente deberán quedar integradas en la composición de los edificios respectivos. Su acabado exterior se realizará con los mismos materiales y estándares de calidad que el resto de las fachadas. Su altura total será como máximo de 3,50 metros o bien la mínima que establezca su reglamentación específica. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el art. 5.44, apartados 2 y 3, tampoco se les exige el retiro de los planos de fachada.

4. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b. Los paneles de captación de energía solar.

c. Antenas y pararrayos.

5. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen a continuación;

a. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 3,00 mts. por debajo de cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse ni a más de 1,10 mts. ni a menos de 0,80 mts. por encima de la cota de referencia. Manteniéndose por tanto, los términos establecidos por la Modificación Puntual del Plan Parcial aprobada definitivamente el 4 de mayo de 1999 y hasta ahora vigente.

b. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos y espacios no habitables) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 4,10 metros y 4,40 metros respectivamente.

6. Planta baja

a. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 5,00 metros sobre la cota de referencia.

b. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,00 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.40. apartado 5.

c. No se permite la construcción de entreplantas salvo lo dispuesto para Proyectos Unitarios en el artículo 6.16.8. b. siguiente, y salvo el aprovechamiento puntual que sobre rampas y recintos técnicos de instalaciones pudiera suscitarse para el racional aprovechamiento del espacio disponible.

#### 7. Cuerpos y elementos salientes

a. No se autoriza ningún tipo de cuerpos y elementos salientes sobre el espacio libre de edificación recayente a las calles 12 y 14, salvo recercados, molduras, cornisa, etc. con una profundidad de vuelo máxima de 25 cms.

#### 8. Ordenación mediante Proyecto Unitario

El volumen edificable queda ordenado con arreglo a lo dispuesto en el plano 4.4. Ordenación de la Edificación, donde se define para cada área de la manzana el número máximo de plantas autorizado. En este mismo plano se establecen cuatro categorías diferentes, que grafiadas en colores distintos definen;

1. Las alineaciones vinculantes
2. La alineación exterior
3. Las alineaciones interiores
4. Las alineaciones de fachada.

De estas cuatro categorías las tres primeras, 1, 2 y 3 son de obligado respeto siendo la señalada como 4. meramente indicativa, pudiendo el Proyecto de edificación modificarlas libremente, a los efectos de poder precisar con mayor libertad de composición la definición arquitectónica final de los edificios.

El Anteproyecto anejo a este documento urbanístico responde a las alineaciones grafiadas en el plano 0.44. Para este Anteproyecto se justifica en los planos de Ordenación 4.5.1. a 14. el cumplimiento del límite de edificabilidad máxima establecido por el Plan. El cómputo se desarrolla planta a planta teniendo en cuenta además de las generales contenidas en el Plan Parcial, las siguientes consideraciones que serán de aplicación para cualquier Proyecto Unitario sobre la manzana.

**a. Cómputo de edificabilidad**

1. Se computan al 100 % la totalidad de las superficies cerradas definidas.
2. Se computa el 50 % de la superficie ocupable en elementos volados que con una profundidad máxima de 1,50 mts. está prevista en las plantas altas 5ª a 21ª de la torre de oficinas y que se afectarán a un posterior cómputo pormenorizado y definitivo en el correspondiente Proyecto de Edificación según la normativa y criterio de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente.

Si el Proyecto de edificación incorpora por este concepto una superficie mayor al 50 % previsto, el exceso sobre la edificabilidad total permitida deberá compensarse por igual suma superficial de retranquéos y/o entrantes realizados en cualquiera de los 4 tipos de alineaciones definidos anteriormente, en todas las plantas excluida la planta baja. Al objeto de flexibilizar la composición arquitectónica se permitirá que el cómputo de compensación se justifique globalmente en el conjunto del Proyecto.

3. No se computan los soportales y espacios abiertos que alojan áreas de acceso público y circulación en planta baja, en aplicación de lo previsto en el art. 5.20 de las Ordenanzas del Plan Parcial, y en particular del epígrafe 5.20.2. sobre soportales y pasajes de acceso público.

4. Las últimas plantas de los edificios en altura (plantas 10 y 14 de los hoteles y planta 21 del edificio de oficinas) podrán edificarse total o parcialmente, computándose en todo caso la edificabilidad total dispuesta en las mismas. En el Anteproyecto anejo se ha previsto la ocupación parcial de estas tres plantas según los porcentajes y superficies indicados en los planos de cómputo de edificabilidad correspondientes. Se deja este margen de libertad de composición para el remate de los edificios debiendo justificar en cualquier caso el Proyecto de Edificación que no se sobrepasa la edificabilidad máxima prevista.

**b. Entreplantas**

Excepcionalmente se autoriza para los bloques nº 2 y 3 (hoteles) la disposición de entreplantas en la planta 5ª del complejo equivalente a la planta baja de estos edificios. La superficie de esta entreplanta no computará si se cumplen estos requisitos:

1. Que se destinen a usos internos y de servicio complementario tales como vestuarios, comedor de personal, almacenes, salas de reunión, cuartos técnicos, etc. los espacios de la entreplanta, excluyéndose expresamente alojar aquí habitaciones de clientes.
2. Que la altura libre de planta de la entreplanta sea inferior a 3,00 mts.



3. Que la superficie construida total de la entreplanta no supere el 50 % de la superficie construida de la planta 5ª a la que está vinculada

Se podrán disponer adosadas a fachada siempre y cuando esta circunstancia no trascienda compositivamente al exterior en la configuración de una planta adicional del edificio. De disponerse huecos de ventilación o iluminación, deberán quedar absolutamente integrados con los del nivel inferior de esta planta 5ª formando un único elemento en la composición.

**c. Pasarelas, escaleras y ascensores**

1. La disposición de las pasarelas de conexión entre las dos áreas edificadas en plantas 1ª a 4ª se autoriza, siempre y cuando mantengan un tratamiento arquitectónico diferenciado y más ligero (estructuras metálicas, suelos de entarimado de madera, etc.) que el de los cuerpos principales que conectan. Al ser espacios de tránsito entre edificios no computarán siempre que su superficie total cubierta no exceda de 500 m2.

2. Sobre el espacio libre de la calle interior se podrán disponer escaleras mecánicas y ascensores de tipo "panorámico" para la conexión de todas sus plantas incluida la de semisótano.

**d. Ocupación y definición de los espacios libres**

1. La ocupación máxima queda fijada por las alineaciones contenidas en el plano de ordenación 4.3. Red Viaria y Espacios Libres, con las observaciones contenidas en los epígrafes anteriores. No se establece por tanto un porcentaje máximo de ocupación para la parcela.

2. El Proyecto de edificación unitario podrá ampliar libremente el ámbito de los espacios libres previstos, debiendo interpretarse las alineaciones interiores como líneas que establecen mínimos para los espacios libres de edificación.

**e. Marquesina**

1. En el acceso conjunto a los establecimientos hoteleros podrá disponerse una marquesina a una altura mínima de 4,0 metros sobre la acera con una profundidad máxima igual a la anchura de ésta más el carril reservado a taxi.

**3.2. Régimen urbanístico y ámbitos de Estudios de Detalle**

Queda ordenada la edificación en los términos geométricos descritos en los planos de ordenación en los que se establecen pormenorizadamente los espacios libres, el número de

plantas, las alturas, y las alineaciones de edificación en planta baja y plantas altas, con las salvedades contenidas en las Ordenanzas anteriores.

### 3.3. Red viaria y espacios libres

Bajo los espacios libres previstos se autoriza la ocupación de subsuelo mediante sótanos o semisótanos. Para el espacio libre recayente a las calles nº 12 y 14 se establece la obligación de que la rasante del mismo esté en continuidad arquitectónica con la de la acera contigua. Asimismo deberá estar ordenado de tal manera que permita en todo su ámbito un recorrido de 5 mts. de ancho. Sobre este espacio se autorizarán vados para acceso de vehículos al sótano aparcamiento y para acceso de vehículos al muelle de abastecimiento de mercancías. Asimismo, se autoriza expresamente la disposición de elementos del sistema de ventilación del sótano, tales como chimeneas, tomas de aire, etc. así como de escaleras de acceso y/o evacuación del sótano, u otros de la misma naturaleza. Deberá ajustarse su tamaño a los mínimos funcionales o normativos y quedarán necesariamente integrados en el área ajardinada del espacio libre, sin afectar por tanto a la zona de tránsito peatonal.

En cuanto a la reserva de aparcamientos correspondientes a los comercios de la categoría Tco.3 se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en el momento de su ejecución.

### 3.4. Desarrollo y aplicación del TÍTULO QUINTO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN de las Ordenanzas del Plan Parcial avenida de Francia.

Deberá entenderse que no son de aplicación aquellas determinaciones que se opondan a lo que está expresamente regulado o detallado en este documento.

Se propone nueva redacción para los siguientes artículos:

#### 5.86. ACCESOS COMUNES E INTERIORES EN LOCALES HOTELEROS

1. Se estará a la legislación específica vigente.
2. Para la ventilación de las escaleras de acceso y/o evacuación se podrá utilizar cualquiera de los sistemas, incluido el de sobrepresión, establecidos en la NBE-CPI-96 o Norma que la sustituya. No se exige iluminación natural para estas escaleras siempre y cuando dispongan de iluminación eléctrica normal y de emergencia.

#### 5.87 CIRCULACION INTERIOR EN USO COMERCIAL

3. El número y la disposición de las escaleras entre pisos estará a lo previsto en la NBE-CPI-96 o Norma que la sustituya.

4. Para la ventilación e iluminación de escaleras se estará a lo previsto en el art. 5.86.2.

#### 5.89. ACCESOS COMUNES E INTERIORES EN LOCALES DE OFICINAS

3. El número y la disposición de las escaleras entre pisos estará a lo previsto en la NBE-CPI-96 o Norma que la sustituya.

4. Para la ventilación e iluminación de escaleras se estará a lo previsto en el art. 5.86.2.

#### 5.90. APARATOS ELEVADORES

3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.) según un estudio de tráfico realizado por empresa especializada en base a tipos concretos de aparatos a emplear y sus características técnicas, o bien según las determinaciones de la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA.

#### 5.119. ASEOS EN LOCALES DE COMERCIO

1. Los servicios sanitarios comunes del Centro Comercial se computarán a todos los efectos como parte de la suma de los servicios correspondientes a las tiendas.

2. Para el cálculo de los servicios necesarios se seguirán las siguientes normas;

- Los locales con una superficie neta de atención al público inferior a 100 m<sup>2</sup>. dispondrán de un retrete y un lavabo.

- Los locales entre 100 y 300 m<sup>2</sup>. dispondrán como mínimo de un retrete y un lavabo para cada sexo.

- Los locales entre 300 y 1.000 m<sup>2</sup>. dispondrán de 2 retretes y 2 lavabos para cada sexo.

Estas tres categorías podrán justificar el cumplimiento de reserva de servicios, en base a la existencia de servicios generales en la misma planta del Centro Comercial.

- Para los establecimientos entre 1.000 y 2.000 m<sup>2</sup>. de superficie de atención al público se dispondrán de 3 retretes y 3 lavabos para cada sexo.

- Para establecimientos de más de 2.000 m<sup>2</sup>. se añadirá un retrete y un lavabo por sexo por cada 2.000 m<sup>2</sup>. adicionales o fracción superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

- Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán necesariamente dentro del local de al menos un retrete y un lavabo para cada sexo y en cualquier caso dispondrán del número de aseos previstos anteriormente para las tiendas con superficie neta al público del mismo tamaño.

- La existencia de aseos habilitados para minusválidos en las plantas del Centro Comercial, liberará a todas las tiendas de la planta de la obligación de disponer este tipo de servicio.

- Los establecimientos de venta de comida preparada, heladerías, pastelerías y similares no están obligados a cumplir los requisitos establecidos para bares, cafeterías y restaurantes, aunque dispongan de una pequeña zona de barra para consumo directo en el establecimiento.

#### 5.120. ASEOS EN USOS HOTELEROS Y ANÁLOGOS

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 153/93 que regula los Establecimientos Hoteleros en la Comunidad Valenciana, o Norma que lo sustituya.

#### 5.121. ASEOS EN OFICINAS

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Entre 100 y 300 m<sup>2</sup>. se dispondrá un retrete y un lavabo para cada sexo. Entre 300 y 1.000 m<sup>2</sup> se dispondrán 2 retretes y 2 lavabos para cada sexo. A partir de 1.000 m<sup>2</sup>. se aumentará 1 retrete y 1 lavabo por cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie útil total neta, excluidos los espacios comunes de acceso y circulación.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Con la aprobación de este documento queda derogada en el ámbito de la manzana nº 73 la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL ÁREA S.U.N.P. Nº 3 AVENIDA DE FRANCIA MANZANAS 72-73-74 que promovido por "Inmobiliaria Colonial, S.A." y "Dragados Inmobiliaria, S.A." fue aprobado definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno de Valencia en sesión celebrada el día 29 de octubre de 1999.

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
ENCUENTRO  
- 2 MAY 2002  
- 14 MAY 2002  
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Valencia, abril de 2002

JOSE IGNACIO GALAN MARTINEZ

ARQUITECTO

ENCUENTRO. — El presente Documento fue aprobado *Definitivamente* por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *28 de Junio* de *2002*  
Valencia, *8 JUL 2002*  
El Secretario General,  
*P.S.*